

**UCHWAŁA NR XLVIII/367/10**  
**RADY MIEJSKIEJ W BĘŁCHATOWIE**

z dnia 11 lutego 2010 r.

**w sprawie zatwierdzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Lipową, ks.Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Projektowaną, Zamoście oraz granicami miasta – dla terenu ograniczonego ulicami: Ludwikowską, Wesołą, Zamoście i Zawilcową**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz.1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz.1241) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr127, poz.880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413) w związku z Uchwałą XIV/107/07 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Lipową, ks.Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Projektowaną, Zamoście oraz granicami miasta, zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/411/06 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 2 lutego 2006 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, zgodnie z uchwałą nr XLVIII/366/10 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 11 lutego 2010 r. w sprawie stwierdzenia zgodności zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Lipową, ks.Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Projektowaną, Zamoście oraz granicami miasta – dla terenu ograniczonego ulicami: Ludwikowską, Wesołą, Zamoście i Zawilcową z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Lipową, ks.Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Projektowaną, Zamoście oraz granicami miasta, zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/411/06 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 2 lutego 2006 r. (Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z 2006 r. nr 90, poz.740).

2. Zmiana planu obejmować będzie tereny jednostek urbanistycznych, wyznaczonych ustaleniami planu miejscowego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu, oznaczonych w tym planie następującymi symbolami:

- 1) F6 - o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) F7 - o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 3) 20KD1/2 – projektowana droga dojazdowa.

### 3. Zmiana planu obejmuje obszar ograniczony:

- 1) od północy – ulicą Ludwikowską;
  - 2) od wschodu – ulicą Wesołą;
  - 3) od południa – ulicą Zamoście;
  - 4) od zachodu – ulicą Zawilcową;
- zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

#### § 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie miejscowym – należy przez to rozumieć tekst oraz rysunek zmiany planu miejscowego, będący przedmiotem niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały – tekstu planu;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem miejscowym w granicach przedstawionych na rysunkach planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania w stronę najbliższych linii rozgraniczających; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, gdzie przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów o przeznaczeniu podstawowym, na terenie jednej działki lub nieruchomości;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia bądź obsługuje przeznaczenie podstawowe;
- 10) adaptacji nieograniczonej – należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu, konserwacji, pod warunkiem zachowania standardów zabudowy, ustalonych na danym terenie oraz z prawem do zmiany sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania ustalonego na danym terenie przeznaczenia i warunków zabudowy;
- 11) adaptacji ograniczonej – należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do dobudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu, konserwacji, zmiany sposobu użytkowania budynków pod warunkiem zachowania ustalonego na danym terenie przeznaczenia i warunków zabudowy; przy czym rozbudowa i dobudowa muszą być prowadzone z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy, a nadbudowa w części wychodzącej poza ustalone linie zabudowy może odbywać się jedynie w istniejącym

obrysie budynku;

- 12) adaptacji czasowej - należy przez to rozumieć zachowanie budynków do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, bez prawa do rozbudowy, nadbudowy, dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty;
- 13) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości;
- 14) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawisko utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, itp.;
- 15) działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości nieprzekraczającej granic danej działki lub terenu;
- 16) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe o powierzchni reklamy powyżej 2,0 m<sup>2</sup>, umieszczane na obiektach budowlanych, ogrodzeniach oraz wolnostojące, trwale związane z gruntem;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów, zlokalizowanych i przewidzianych do lokalizacji na danej działce, do powierzchni działki.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane w powyższym ustępie, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 3.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

- 1) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w tej strukturze, dla których jako podstawę przyjęto ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

**§ 4.** Przedmiotem planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym ustalenie przeznaczenia terenów do realizacji celów publicznych;
- 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wyodrębnienie terenów o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, które gwarantują współistnienie różnych funkcji;
- 3) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury;
- 4) określenie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenów, w tym również wyznaczenie linii zabudowy, określenie gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 5) ustalenie zasad ochrony środowiska poprzez określenie wymogów dotyczących korzystania z jego zasobów i rygorów w zakresie jego ochrony;
- 6) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz ustalenie parametrów ulic zapewniających możliwość realizacji

pełnego uzbrojenia dla obszaru objętego planem;

- 7) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa w skali 1: 5000;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek planu - plansza podstawowa w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 - rysunek planu – infrastruktura techniczna w skali 1:1000;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego;
- 5) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania;
- 3) symbole literowe określające podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenów;
- 4) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) maksymalne zasięgi stref ochronnych linii elektroenergetycznych przeznaczonych do likwidacji;
- 6) oznaczenia klas ulic.

3. Na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania;
- 3) symbole literowe określające podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenów;
- 4) oznaczenia liniowe projektowanych sieci infrastruktury technicznej, określające ich orientacyjny przebieg do sprecyzowania w projektach technicznych poszczególnych sieci.

4. Pozostałe oznaczenia, występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 6.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem (u) - przy określeniu przeznaczenia dopuszczalnego;

- 3) tereny stacji transformatorowo-rozdzielczych, oznaczone symbolem E - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 4) tereny ulic, oznaczone symbolem KD.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

§ 7. Ustalenia ogólne obowiązują na terenie całego obszaru planu.

§ 8. Rozszerzenie lub odstępstwa od ustaleń ogólnych zawarte są w Rozdziale III - ustalenia szczegółowe.

§ 9. Na obszarze objętym planem, tereny zabudowy mieszkaniowej, winny spełniać wymogi w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

§ 10. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, dla których nie ustalono takiej możliwości.

§ 11. Dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych brak zapisów o zakazie.

§ 12. 1. Na obszarze, objętym planem, nie ustala się możliwości przeprowadzania scaleń i podziałów, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania może być podstawą do dokonania podziału nieruchomości.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1) ustala się podstawowy program wyposażenia obszaru, objętego planem:

- a) zaopatrzenia w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenia w wodę,
- c) odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- d) odprowadzenia ścieków deszczowych,
- e) zaopatrzenia w gaz,
- f) zaopatrzenia w ciepło,
- g) obsługa w zakresie łączności publicznej;

2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) projektowane sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;

4) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub maksymalnie zbliżone do granic innych działek w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ustalenia, zawartego w punkcie 3;

5) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji urządzeń technicznych, uzbrojenia - jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;

- 6) przy budowie nowych sieci uzbrojenia technicznego oraz przebudowie istniejących obowiązuje prowadzenie ich jako sieci podziemne;
- 7) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;
- 8) podłączenia infrastruktury technicznej zarówno do istniejących jak i projektowanych sieci, należy uzgodnić z ich administratorami;
- 9) dopuszcza się wyposażenie terenów w sieci innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej oraz urządzenia innych mediów infrastruktury technicznej o zasięgu obsługi ograniczonym do poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich.

2. Ustalone planem zasady uzbrojenia obszaru, obejmujące ideowe przebiegi sieci infrastruktury technicznej, mogą podlegać korekcie, uściśleniu i szczegółowemu rozwinięciu w projektach budowlanych; zmiany przebiegu, także wykraczające poza linie rozgraniczające ulic, nie stanowią odstępstwa od ustaleń planu, jeżeli nie naruszają struktury rozwiązań przestrzennych, ustalonych planem.

3. Ustalenia, dotyczące obsługi obszaru w sieci infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia dotyczące zasilania w wodę:
  - a) ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, wg rysunku planu – załącznik nr 3 uchwały,
  - b) lokalizacja nowych sieci wodociągowych poza jezdniami i skrzyżowaniami;
  - c) dopuszcza się odstępstwa o zasady, zawartej w podpunkcie b, w przypadkach, uzasadnionych technologicznie;
  - d) nakaz zaopatrywania sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych,
  - e) ustalenia, dotyczące zasilania w wodę wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu;
- 2) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych:
  - a) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wg rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały,
  - b) na terenach istniejącej zabudowy adaptuje się korzystanie ze szczelnych indywidualnych zbiorników na ścieki, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów,
  - c) na terenach nowej zabudowy dopuszcza się korzystanie ze szczelnych indywidualnych zbiorników na ścieki, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów,
  - d) nakazuje się likwidację szczelnych zbiorników indywidualnych na ścieki – w ciągu 2 lat od czasu zrealizowania docelowej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,

- f) ustalenia, dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu;
- 3) ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków deszczowych:
- a) ustala się obowiązek odprowadzenia wód deszczowych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wg rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały,
  - b) ustalenia, dotyczące odprowadzania ścieków deszczowych z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych,
- 4) ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej,
  - b) przebiegi adaptowanych istniejących i orientacyjne przebiegi projektowanych rozdzielczej sieci gazowej wg rysunku planu – załącznik nr 3 uchwały
  - c) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się w celach ogrzewczych korzystanie z indywidualnych podziemnych zbiorników gazu płynnego,
  - d) ustalenia, dotyczące zaopatrzenia w gaz dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu;
- 5) ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się docelowe zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) dla istniejących instalacji ogrzewczych opartych o węglowe nośniki energii i przewidzianych do dalszego wykorzystania:
    - obowiązuje stopniowe zastępowanie ich gazem, olejem opałowym, energią elektryczną i docelowo podłączenie do miejskich sieci ciepłowniczych,
    - w budynkach usługowych obowiązuje przejście na paliwa gazowe, płynne lub energię elektryczną oraz docelowe podłączenie do miejskich sieci ciepłowniczych;
  - c) dla nowych instalacji ogrzewczych, szczególnie w budynkach usługowych, obowiązuje zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe,
  - d) w przypadku braku możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, do czasu uzyskania takiej możliwości, preferuje się korzystanie z niewęglowych nośników energii,
  - e) dopuszcza się zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska odnawialnych źródeł ciepła,
  - f) ustalenia, dotyczące zaopatrzenia w ciepło dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych;
- 6) ustalenia dotyczące gospodarki odpadami:
- a) ustala się zorganizowany sposób gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów,
  - b) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadów;

7) ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zabezpieczenie potrzeb elektroenergetycznych obszaru powinno odbywać się ze znajdującej się na tym obszarze rozdzielczej sieci dystrybucyjnej kablowo-napowietrznej i z włączonych w tą sieć, kablami 15 kV, jednej projektowanej stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV, wg rysunku planu oraz stacji istniejących i projektowanych poza granicami planu miejscowego,
- b) linie kablowe 15 kV i niskiego napięcia wyprowadzane z projektowanych na terenie obszaru stacji 15/0,4 kV powinny być układane w obrębie linii rozgraniczających ulic; w przypadku braku takich możliwości dopuszcza się prowadzenie tych linii maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic, lub w maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek,
- c) ustala się skablowanie – według rysunku planu istniejących, kolidujących z zabudową lub nieprzydatnych docelowo odcinków napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV,
- d) ustala się maksymalny zasięg strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV szerokości 15 m, (po 7,5 m w poziomie, licząc od osi przebiegu linii), dla którego obowiązuje:
  - zakaz lokalizacji budynków przeznaczony na stały pobyt ludzi,
  - uzgodnienie działalności inwestycyjnej z właściwym zakładem energetycznym,
  - zakaz sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0 m od osi linii
- e) w indywidualnych przypadkach lokalizacyjnych dopuszcza się możliwość zmniejszenia zasięgu tej strefy, o której mowa w podpunkcie d, po uzgodnieniu szczegółowych warunków technicznych z zarządcą miejscowej sieci elektroenergetycznej,
- f) ustalona, niniejszym planem, rozbudowa, przebudowa i likwidacja poszczególnych elementów miejscowej, elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej 15 kV i niskiego napięcia powinna być prowadzona w uzgodnieniu z zarządcą (operatorem) tej sieci, przy uwzględnieniu potrzeb niezbędnych dla poszczególnych etapów zagospodarowania obszaru oraz przy dotrzymywaniu wymogów wynikających z obowiązującej ustawy Prawo energetyczne i przepisów związanych;

8) ustalenia w zakresie łączności publicznej:

- a) ustala się zapewnienie pełnej dostępności do publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych poprzez budowę, rozbudowę, modernizację sieci, realizowane w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacyjnych; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia telekomunikacyjnego maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub w maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek;
- b) na obszarze, objętym planem zakazuje się budowy instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych, radiolokacyjnych i urządzeń telefonii komórkowej (anten), emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi nie mniej niż 15W;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:



a) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru, objętego planem, poprzez istniejące ulice usytuowane poza obszarem planu:

- ulicę Zamoście – wzdłuż południowej granicy planu,
- ulicę Wesołą – wzdłuż wschodniej granicy planu,
- ulicę Ludwikowską – wzdłuż północnej granicy planu,
- ulicę Zawilcową – wzdłuż zachodniej granicy planu,

których przebiegi linii rozgraniczających, klasy oraz parametry ustalono zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Lipową, ks.Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Projektowaną, Zamoście oraz granicami miasta, zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/411/06 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 2 lutego 2006 r. (Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z 2006 r. nr 90, poz.740) oraz projektowane w planie 2 ulice klasy dojazdowej, których przebiegi pokazano na rysunku planu,

b) plan wyznacza „tereny ulic (dróg) - KD” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i realizację dróg (ulic) i ciągów pieszych oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi 1KDD i 2KDD – ulice dojazdowe, dla których szczegółowe ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla układu komunikacyjnego,

c) plan ustala klasę dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na „D” – dojazdowa, zgodnie z obowiązującymi przepisami; parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) powinny spełniać wymogi określone obowiązującymi przepisami,

d) plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających o wielkości w zależności od klas krzyżujących się dróg – ulic, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5m x 5m; w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności,

e) w obrębie linii rozgraniczających ulicy (drogi), plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, o ile szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca do rozplanowania wszystkich elementów przekroju poprzecznego zakładanej klasy ulicy, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi,

f) plan ustala, iż wszystkie ulice (drogi) wyszczególnione na rysunku planu i w tabeli, zarówno w zakresie modernizacji czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego,

g) powiązania komunikacyjne obszaru z układem komunikacyjnym zewnętrznym realizowane będą za pośrednictwem ul. Zawilcowej, przebiegającej po zachodniej granicy obszaru opracowania, ul. Wesolej, przebiegającej po wschodniej granicy obszaru opracowania, ul.Zamoście, przebiegającej po południowej granicy obszaru opracowania oraz poprzez ul. Ludwikowską, przebiegającą po północnej granicy obszaru opracowania,

h) plan ustala dostępność komunikacyjną ograniczoną do skrzyżowań i istniejących zjazdów z ulicy Zamoście

oraz pełną dostępność komunikacyjną do terenów i działek obszaru opracowania z ulic: Ludwikowskiej, Zawilcowej, Wesołej oraz określonych niniejszym planem (dojazdowych) przylegających do poszczególnych terenów i działek, o ile ustalenia niniejszego planu, nie stanowią inaczej,

i) plan ustala zasadę lokalizowania, wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji, ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek, poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej,

j) plan ustala dla poszczególnych dróg (ulic), oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa drogi, ulicy /charakterystyka przebiegu, odcinka/ rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	Szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgraniczających[m]	Liczba jezdni /ilość pasów ruchu - min. szer. jezdni [m]
1KDD	projektowana ulica dojazdowa – o przebiegu zgodnie z rysunkiem planu, odchodząca od ul.Zawilcowej; zakończenie ulicy placem do zawracania pojazdów o wymiarach jak na załączniku graficznym; realizacja ulicy	D	10,0 m	1/2 – 5,0
2KDD	projektowana ulica dojazdowa – o przebiegu zgodnie z rysunkiem planu, odchodząca od ul.Zawilcowej; zakończenie ulicy placem do zawracania pojazdów o wymiarach 20,0 x 20,0 m; realizacja ulicy	D	10,0 m	1/2 – 5,0

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN(u) ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- c) uzupełniające – zabudowa towarzysząca;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej,
- o funkcji usług komercyjnych,
- towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej - gospodarczej i garażowej,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,

- obiektów składowych, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi,
- obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem, z wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych,

c) zasady zagospodarowania terenu i realizacji nowej zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z ustalonymi liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w granicach działek wewnątrz przedmiotowego terenu, z zachowaniem ustalonych linii zabudowy,
- w przypadkach, gdy na działkach sąsiednich występuje istniejąca zabudowa w granicy, nakazuje się grupowanie z nią zabudowy nowej,
- dopuszcza się realizację zabudowy o funkcjach towarzyszących oraz usługowej jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub jako obiekty wolnostojące,
- dopuszcza się realizację garaży jedynie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 30%,
- wskaźnik intensywności zabudowy – max.0,9,
- nakaz przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej SN15kV – likwidacja sieci napowietrznej i budowa sieci kablowej wg rys. planu (załącznik nr 3 do uchwały),
- do czasu likwidacji linii napowietrznej obowiązuje strefa bezpieczeństwa i zasady według § 13 ust.3 pkt 7 litera d i e,
- zagospodarowanie terenów działek nr 101/2 i 102/2 obr.21 na przestrzeni między ulicą Zamoście a drogą oznaczoną symbolem 1KDD - zgodnie z ustaleniami planu, możliwe jest jedynie po ich połączeniu oraz wykonaniu wtórnego podziału, zgodnego z ustaleniami planu,

d) warunki dla obiektów istniejących:

- obowiązują działania rewaloryzacyjne w zakresie zabudowy - wykorzystanie istniejących zasobów i ich uzupełnianie, eliminowanie zabudowy prowizorycznej i w złym stanie technicznym,
- dla obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu - adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy, na warunkach opisanych w punktach c),e),f),g),h),
- dla obiektów o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu, usytuowanych wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - rozbudowa jest uwarunkowana dostosowaniem do wymogów planu,
- dla obiektów o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu, usytuowanych wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - do czasu dostosowania funkcji obowiązuje zakaz utrwalania np. przebudowy, modernizacji oraz zwiększania stanu zabudowy (kubatury, powierzchni), dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty,
- adaptacja ograniczona istniejącej zabudowy, usytuowanej całkowicie lub częściowo między liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy,

- adaptacja czasowa istniejącej zabudowy, usytuowanej częściowo poza liniami rozgraniczającymi przedmiotowej jednostki urbanistycznej i częściowo między liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy,

e) gabaryty zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej:

- maksymalna wysokość do okapu lub gzymsu dachu – do 7,0m (nie dotyczy dachów lukarn),
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 12,0m,
- poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1,0 m,

f) gabaryty zabudowy towarzyszącej:

- z wykluczeniem piwnic i suterren,
- wysokości zabudowy towarzyszącej nie mogą przekraczać wysokości zabudowy mieszkaniowej na danej działce,
- maksymalna wysokość do okapu – do 3,0m (nie dotyczy dachów lukarn),
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 6,0m,

g) zasady kształtowania dachów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej:

- główna kalenica równoległa lub prostopadła do granic dłuższych działek,
- dachy dwu lub wielospadowe, o jednym kącie nachylenia,
- dopuszcza się stosowanie dachów kopertowych,
- kąty nachylenia dachów 30°-45°,

h) zasady kształtowania dachów zabudowy towarzyszącej:

- główna kalenica równoległa lub prostopadła do granic dłuższych działek,
- dachy dwu lub wielospadowe, o jednym kącie nachylenia,
- w przypadku budowy w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dachy jednospadowe,
- kąty nachylenia dachów 15°-45°,

3) zasady podziału nieruchomości: podział wtórny możliwy pod warunkiem (alternatywnie):

a) wykorzystania proponowanych na rys. planu granic działek,

b) zachowania:

- bezpośredniego dostępu do ulic: Ludwikowskiej lub Zawilcowej lub Zamoście lub Wesolej lub 1KDD lub 2KDD,
- kąta położenia granic działek 0° lub 90° w stosunku do pierwotnych granic działek,
- minimalnej szerokości frontu działki po podziale – 20 m,
- minimalnej powierzchni działki 600 m<sup>2</sup>;

- c) warunki, o których mowa w ppktach a i b nie muszą być spełnione w przypadku dokonywania podziałów w celu powiększenia działek sąsiednich lub regulacji granic;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - b) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
  - c) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - d) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej,
  - e) całkowity zakaz hodowli zwierząt gospodarskich,
  - f) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastruktury technicznej,
- 5) warunki i zasady, dotyczące infrastruktury:
- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu istniejącego i projektowanego w ulicach: Zamoście, Zawilcowej, Ludwikowskiej i Wesołej oraz projektowanego w 1KDD i 2KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci w ulicach: Zamoście, Zawilcowej, Ludwikowskiej i Wesołej oraz w 1KDD i 2KDD,
  - c) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej sieci w ulicach: Zamoście, Zawilcowej, Ludwikowskiej i Wesołej oraz w 1KDD i 2KDD,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci w ulicach: Zamoście, Zawilcowej, Ludwikowskiej i Wesołej oraz w 1KDD i 2KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło z projektowanej sieci w ulicach: Zamoście, Zawilcowej, Ludwikowskiej i Wesołej oraz w 1KDD i 2KDD;
- 6) warunki i zasady, dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- a) parkingi i garaże dla wszystkich budynków powinny mieścić się na terenie własnym poszczególnych działek,
  - b) obowiązuje wskaźnik wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów -dla jednego budynku maksimum - 4 stanowiska w garażach,
  - c) dojazd do terenu poprzez istniejące zjazdy z ulicy Zamoście, istniejące i projektowane z ulicy Wesołej, Ludwikowskiej, Zawilcowej oraz projektowane z ulic oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KDD.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – stacja transformatorowo – rozdzielcza,

- 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
  - a) realizacja stacji transformatorowo-rozdzielczej,
  - b) maksymalna wysokość budynku stacji – 5m,
  - c) zakaz umieszczania nośników reklamowych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości: zachowanie istniejącego podziału nieruchomości;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - c) nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej: obsługa komunikacyjna – od strony istniejącej drogi ulicy Zawilcowej lub projektowanej, oznaczonej symbolem 1KDD.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 16.** Wprowadza się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowaną uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

**§ 17.** Na obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar ograniczony ulicami: Lipową, ks.Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Projektowaną, Zamoście oraz granicami miasta, zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/411/06 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 2 lutego 2006 r. (Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z 2006 r. nr 90, poz.740).

**§ 18.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Bełchatowa.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Bełchatowie**

**Włodzimierz Kuliński**

**Załącznik nr 1**

do uchwały Nr XLVIII/367/10  
Rady Miejskiej w Belchatowie  
z dnia 11 lutego 2010 r.  
Zalacznik1.jpg

**Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Belchatowa**

**Załącznik nr 2**

do uchwały Nr XLVIII/367/10  
Rady Miejskiej w Belchatowie  
z dnia 11 lutego 2010 r.  
Zalacznik2.jpg

**Plansza podstawowa**

**Załącznik nr 3**

do uchwały Nr XLVIII/367/10  
Rady Miejskiej w Belchatowie  
z dnia 11 lutego 2010 r.  
Zalacznik3.jpg

**Infrastruktura techniczna**

**Załącznik nr 4**

do uchwały Nr XLVIII/367/10  
Rady Miejskiej w Bełchatowie  
z dnia 11 lutego 2010 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO USTALEŃ ZMIANY  
CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR OGRANICZONY ULICAMI: LIPOWĄ, KS.KARDYNAŁA STEFANA  
WYSZYŃSKIEGO, PROJEKTOWANĄ, ZAMOŚCIE ORAZ GRANICAMI MIASTA – DLA TERENU  
OGRANICZONEGO ULICAMI: LUDWIKOWSKĄ, WESOŁĄ, ZAMOŚCIE I ZAWILCOWĄ**

Do ustaleń projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar ograniczony ulicami: Lipową, ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Projektowaną, Zamoście oraz granicami miasta – dla terenu ograniczonego ulicami: Ludwikowską, Wesołą, Zamoście i Zawilcową, wyłożonych do publicznego wglądu, nie złożono uwag.



**Załącznik nr 5**

do uchwały Nr XLVIII/367/10  
Rady Miejskiej w Bełchatowie  
z dnia 11 lutego 2010 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE CZĘŚCI  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO  
OBSZAR OGRANICZONY ULICAMI: LIPOWA, KS.KARDYNAŁA STEFANA WYSZYŃSKIEGO,  
PROJEKTOWANĄ, ZAMOŚCIE ORAZ GRANICAMI MIASTA – DLA TERENU  
OGRANICZONEGO ULICAMI: LUDWIKOWSKĄ, WESOŁĄ, ZAMOŚCIE I ZAWILCOWĄ,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują między innymi problematykę gospodarki przestrzennej, w tym sprawy: · ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, · gminnych ulic, · zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz. Do ważniejszych zadań związanych z porządkiem i zagospodarowaniem terenu planu należą: · wykup gruntów pod nowe ulice; · budowa ulic; · budowa brakujących odcinków sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet Miasta Bełchatowa, z wykorzystaniem środków zewnętrznych: · funduszy strukturalnych Unii Europejskiej; · Funduszu Spójności; · Funduszu Ochrony Środowiska; · środków Spółek Miejskich; · środków udostępnianych w Regionalnym Programie Operacyjnym.